



# Résidence EHPAD – AU BOIS JOLI – GRIGNY Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en *revente LMNP*, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par *bail commercial*.

## SYNTHESE :

Vente Chambre simple de 20m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Bois Joli à GRIGNY (91350).

- Le Bois Joli
- Chambre simple
- GRIGNY (91350)
- Résidence **EHPAD**
- AU BOIS JOLI

- Prix : 112 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 7 533 €
- Rentabilité brute : 6.73 %
- Rentabilité nette : 6.31 %

- Taxe foncière : 397€
- Taxe ordures ménagères : 58 €
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par AU BOIS JOLI

## LOCALISATION :

Grigny est une ville comptant 26638 habitants située à vingt-trois kilomètres au sud-est de **Paris** dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. La ville est connectée à PARIS par le RER D et l'autoroute A6.

Majoritairement résidentielle, la commune dispose cependant de deux importantes zones d'activités économiques avec la zone des Radars au sud et la zone industrielle des Noues de Seine au nord. Elle accueille aussi un centre commercial de l'enseigne Casino d'importance locale à proximité de la gare RER de Grigny – Centre.

## LA RESIDENCE :

Dans un magnifique cadre boisé au coeur de Grigny Village, la Résidence «Le Bois Joli» se trouve à deux pas des commodités du centre-ville. Le Bois Joli est une résidence EHPAD à taille humaine conçue pour accueillir les personnes âgées

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



autonomes ou dépendantes.

Elle se compose de 109 lits avec un accueil spécifique pour les personnes désorientées atteintes de maladie d'Alzheimer et apparentée. Tout est pensé pour accompagner les résidents, dans des conditions optimales.

Envisagés comme des moments privilégiés, les repas sont préparés par un chef soucieux du respect des goûts et des besoins nutritionnels de chacun. Une équipe de professionnels encadre les résidents pour les soins médicaux, un animateur et des bénévoles sont présents pour leur proposer de nombreuses activités quotidiennes variées comme de la gym douce, atelier jeux de société, atelier mémoire, atelier cuisine, spectacles, couture, média, peinture, lecture, chants...

#### LA GESTION :

La société d'exploitation SA LE BOIS JOLI, après avoir fait partie du Groupe PROBONO, fait aujourd'hui partie des institutions du réseau BETH RIVKAH qui ont été fondées il y a plus de 70 ans , en 1947.

Les institutions BETH RIVKAH se sont donné pour mission de redonner de la vie à celles et ceux qui avaient connu la Shoa, de redonner de l'espoir aux familles qui n'en avaient plus .

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

- Résidence EHPAD
- Année de construction : 2006
- Nombre de lots : 109
- Equipements : Ascenseur, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 1
  
- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
  
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.



- Conditions locatives :
  - Location par : **bail commercial**
  - Durée de bail : 3/6/9 ans
  - Echéance du bail : 31/12/2024
  - A la charge du gestionnaire : l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 5 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
  - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.